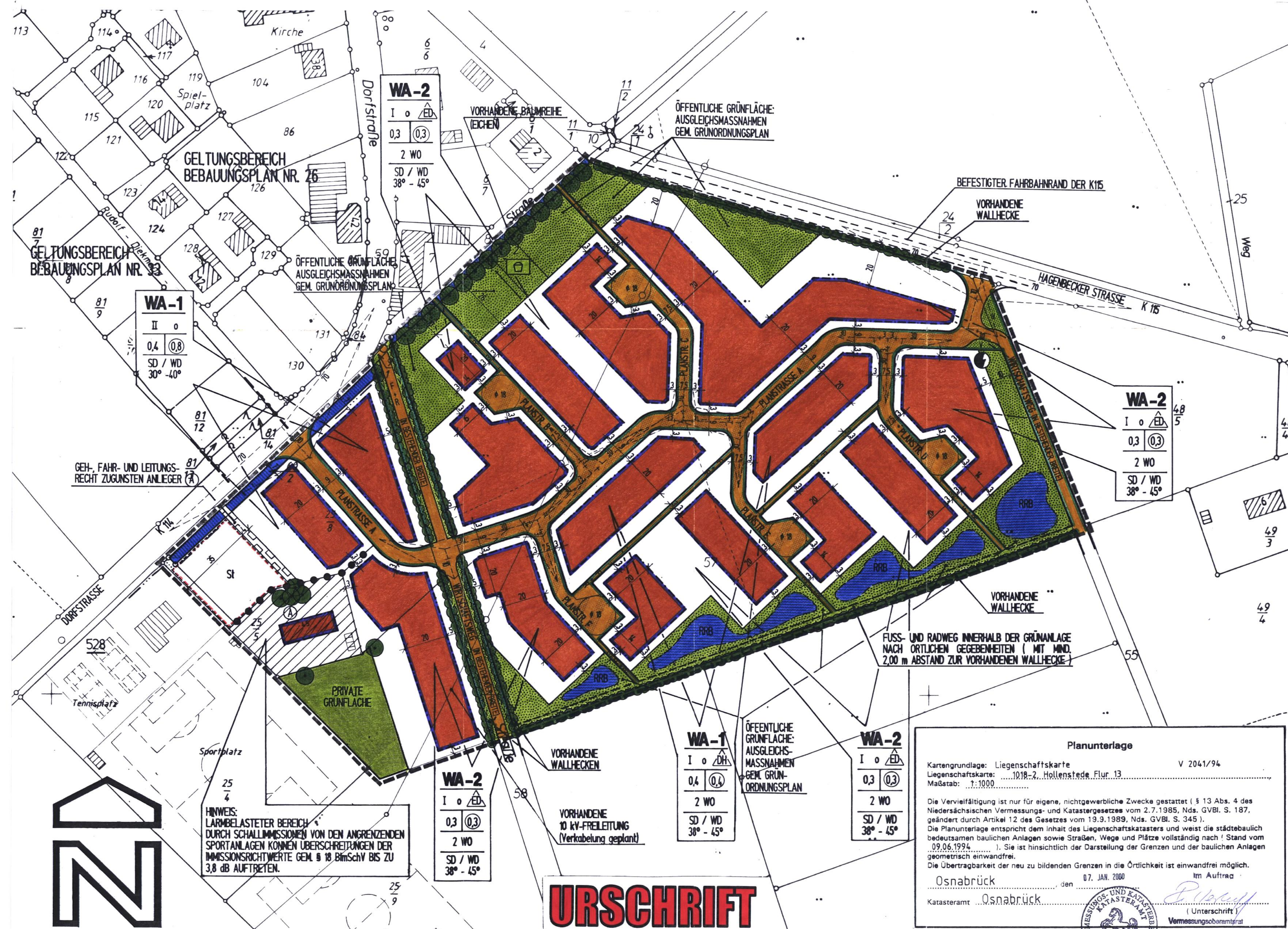


STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 50 „WOHNBAUFLÄCHE ÖSTLICH DER DORFSTRASSE K 114“ MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete
(s. textl. Festsetzung 1.1)
2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(s. textl. Festsetzung 1.2)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3 Geschosflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
0 Offene Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser
DH Doppelhäuser und Hausgruppen
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
- VERKEHRSLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
F + R Fuß- und Radweg
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Verkehrsgrün
St Stellplätze
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Trafostation
- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Nutzung gem. Planschrieb
Kinderspielfeld
Private Grünfläche
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Wasserflächen
RRB Regenwasserrückhaltebecken
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Zu erhaltende Bäume (Standorte nach Bestandsaufnahme Grundrungsplan)
Zu erhaltende Wallhecken
Anzupflanzende Wallhecken
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)
SD / WD Satteldach / Walmdach
(s. textl. Festsetzung 3.1, 3.3)
38° - 45° Dachneigungsbereich
(s. textl. Festsetzung 3.1)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Sichtdreiecke
(s. textl. Festsetzung 2.1)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(Nutzung gem. Planschrieb)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)

1.1. WA-Gebiete gem. § 4 BauNVO:

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen

1.2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf maximal 2 begrenzt.

1.3. Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO:

Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf, bezogen auf die Mitte des Gebäudes, nicht höher als 9,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen.

1.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Die im Westen des Plangebiets festgesetzte Stellplatzfläche (St) sowie der Fuß- und Radweg entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen (z.B. Schotterrasen, Fugenpflaster, mit mindestens 30% Fugenanteil, etc.).

1.5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

1.5.1 Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist mindestens ein heimischer hochstammiger Laubbaum anzupflanzen (Einzelheiten s. Grundrungsplan).

1.5.2 Innerhalb des Plangebiets ist pro 500 m² Straßenverkehrsflächen mindestens ein heimischer großkröniger Laubbaum anzupflanzen (Einzelheiten s. Grundrungsplan).

1.5.3 Je 8 angelegte Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich ein heimischer großkröniger Laubbaum anzupflanzen.

1.6. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1(a) BauGB:

Öffentliche Verkehrsflächen davon (100%):

- Planstraßen 83,4 %

- Fuß- und Radwege 2,0 %

- Stellplatzfläche 14,6 %

WA-1-Gebiete 16,7 %

WA-2-Gebiete 48,3 %

2. NACH ANDEREN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN

(nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

2.1. Sichtdreiecke gem. § 31 Abs. 2 NStrG:

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen etc.) freizuhalten.

2.2. Bodentunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1978, Nds. GVBl. Nr. 35 S. 517) sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die zuständige archäologische Denkmalpflege bei der Bezirksregierung Weser-Ems benachrichtigt wird.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

(gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

3.1. Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.

3.2. Dachaufbauten (Gauben) und Dachanschnitte sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Organg bzw. Walmgang (gemessen von der Mitte der Anstrichfläche zum Walmgang) einhalten.

3.3. Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.

3.4. Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks) darf auf 1/2 der Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden die Höhe von 3,50 m, zweigeschossigen Gebäuden die Höhe von 7,00 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

3.5. Der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist (Hauszugang), und der Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen – mindestens in einer Tiefe von 3 m – wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Rahmengrundstücke.

3.6. Garagen und Stellplätze, gem. § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen, gem. § 14 BauNVO, dürfen nicht unmittelbar auf den Grundstücksgrenzen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen errichtet werden. Es ist ein Streifen von mindestens 1,00 m freizuhalten, der gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ist.

HINWEISE

nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

Anliegerbezeichnung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Flugärmzone 3, in der Schallimmissionen von 62 – 67 dB auftraten können.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Fürstenaue diesen Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnbaufläche östlich der Dorfstraße K 114“, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Fürstenaue, 03. April 2000

15.04.2000 (Bürgermeister)

15.04.2000 (Kämtegr)

15.04.2000 (Stadtdirektor)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 15.04.99 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohnbaufläche östlich der Dorfstraße K 114“ mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.04.99, ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenaue, 03. April 2000

15.04.2000 (Bürgermeister)

15.04.2000 (Kämtegr)

15.04.2000 (Stadtdirektor)

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom 03.07.95, bis 17.07.95, durchgeführt worden.

Fürstenaue, 03. April 2000

15.04.2000 (Bürgermeister)

15.04.2000 (Kämtegr)

15.04.2000 (Stadtdirektor)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 15.12.95, dem Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.01.96, ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 24.01.96, bis 26.01.96, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Fürstenaue, 03. April 2000

15.04.2000 (Bürgermeister)

15.04.2000 (Kämtegr)

15.04.2000 (Stadtdirektor)

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 07.07.97, dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 14.07.97, ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 12.01.98, bis 14.01.98, gem. § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Fürstenaue, 03. April 2000

15.04.2000 (Bürgermeister)

15.04.2000 (Kämtegr)

15.04.2000 (Stadtdirektor)

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (3) gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 26.03.98, dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 14.03.98, ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 29.03.98, bis 19.03.99, gem. § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Fürstenaue, 03. April 2000

15.04.2000 (Bürgermeister)

15.04.2000 (Kämtegr)

15.04.2000 (Stadtdirektor)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 14.12.99, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gem. § 97 NBauO sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Fürstenaue, 03. April 2000

15.04.2000 (Bürgermeister)

15.04.2000 (Kämtegr)

15.04.2000 (Stadtdirektor)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen ist am 15.12.2000, ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit rechtsverbindlich geworden.

Fürstenaue, 03. April 2000

15.04.2000 (Bürgermeister)

15.04.2000 (Kämtegr)

15.04.2000 (Stadtdirektor)

GELTENDMACHUNG DER VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen ist die Verletzung von Verfahrens- und formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Fürstenaue, 03. April 2000

15.04.2000 (Bürgermeister)

15.04.2000 (Kämtegr)

15.04.2000 (Stadtdirektor)

GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWAGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Fürstenaue, 03. April 2000

15.04.2000 (Bürgermeister)

15.04.2000 (Kämtegr)

15.04.2000 (Stadtdirektor)

ÜBERSICHTSPLAN ERSATZFLÄCHENPOOL DER SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU WSG OHRT, FLÄCHEN 9/10, WBV BERSENBRÜCK

M. 1:5000

Übersichtsplan der Samtgemeinde Fürstenaue mit den Ersatzflächen 9/10 und WBV Bersenbrück.

Die Ersatzflächen 9/10 und WBV Bersenbrück sind in der Planzeichnung als Ersatzflächen für den B-Plan Nr. 50 (Stadt Fürstenaue) eingezeichnet.

Fürstenaue, 03. April 2000

15.04.2000 (Bürgermeister)

15.04.2000 (Kämtegr)

15.04.2000 (Stadtdirektor)

ÜBERSICHTSPLAN ERSATZFLÄCHE POGGENORT, „WIESE POGGENORT“

M. 1:5000

Übersichtsplan der Ersatzfläche Poggenort, Wiese Poggenort.

Die Ersatzfläche Poggenort ist in der Planzeichnung als Ersatzfläche für den B-Plan Nr. 50 (Stadt Fürstenaue) eingezeichnet.

Fürstenaue, 03. April 2000

15.04.2000 (Bürgermeister)

15.04.2000 (Kämtegr)

15.04.2000 (Stadtdirektor)

ÜBERSICHTSPLAN ERSATZFLÄCHE HOLLENSTEDE, „WEST“ FLUR 7/ FLURSTÜCK 110

M. 1:5000

Übersichtsplan der Ersatzfläche Hollenstede, West, Flur 7/ Flurstück 110.

Die Ersatzfläche Hollenstede, West ist in der Planzeichnung als Ersatzfläche für den B-Plan Nr. 50 (Stadt Fürstenaue) eingezeichnet.

Fürstenaue, 03. April 2000

15.04.2000 (Bürgermeister)

15.04.2000 (Kämtegr)

15.04.2000 (Stadtdirektor)

ÜBERSICHTSPLAN ERSATZFLÄCHE HOLLENSTEDE, „WEST“ FLUR 7/ FLURSTÜCK 110

M. 1:5000

Übersichtsplan der Ersatzfläche Hollenstede, West, Flur 7/ Flurstück 110.

Die Ersatzfläche Hollenstede, West ist in der Planzeichnung als Ersatzfläche für den B-Plan Nr. 50 (Stadt Fürstenaue) eingezeichnet.

Fürstenaue, 03. April 2000

15.04.2000 (Bürgermeister)

15.04.2000 (Kämtegr)

15.04.2000 (Stadtdirektor)

STADT FÜRSTENAU LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 „WOHNBAUFLÄCHE ÖSTLICH DER DORFSTRASSE K 114“ MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück

Planungsamt Osnaabrück